PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kingston

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

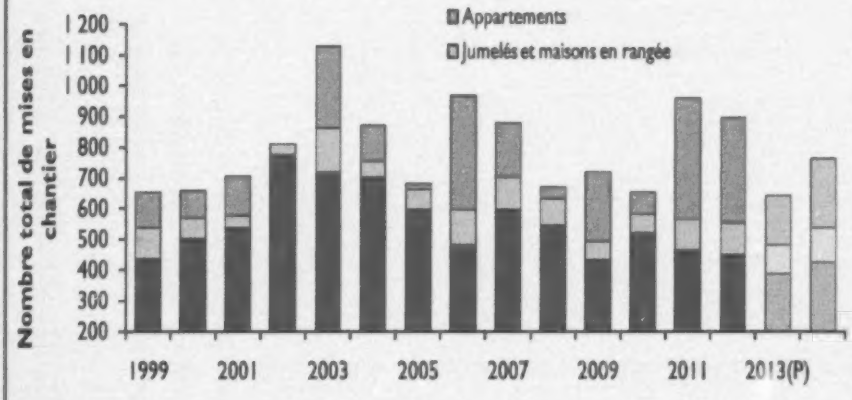
Date de diffusion : printemps 2013

Faits saillants

- Le marché de la revente de Kingston ralentira en 2013 et affichera une légère croissance en 2014.
- Le prix moyen sur le marché de la revente de Kingston augmentera de 1,2 % cette année et de 1,6 % en 2014. Ce taux de croissance suppose que les conditions du marché demeureront équilibrées.
- Le total des mises en chantier à Kingston reculera par rapport au nombre important enregistré en 2012; il se fixera à 645 en 2013 et à 765 en 2014. Un débordement moindre de la demande provenant du marché de la revente et l'accroissement des stocks ralentiront la construction résidentielle.

Figure 1

Le total des mises en chantier à Kingston va reculer



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements). P : prévisions de la SCHL

*Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 26 avril 2013.

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché de la revente

3 Marché du neuf

3 Économie

4 Perspectives concernant les taux hypothécaires

6 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

Les ventes de logements existants reculeront en 2013

Les ventes de logements existants ont reculé au premier trimestre, mais devraient se stabiliser au printemps, la haute saison du marché, et afficher au deuxième semestre de 2013 des résultats semblables à ceux des années antérieures.

Le marché de l'habitation de Kingston a profité de la stabilité des charges hypothécaires qui a soutenu la demande de logements pour propriétaires-occupants. En effet, la croissance des prix a été stable, autour du taux d'inflation.

En 2014, on s'attend à une légère hausse des ventes d'habitations à mesure que la croissance de l'emploi viendra appuyer le marché. Les ventes de logements pour l'année à Kingston devraient avoisiner les normes des années passées.

La croissance du prix de revente moyen restera positive

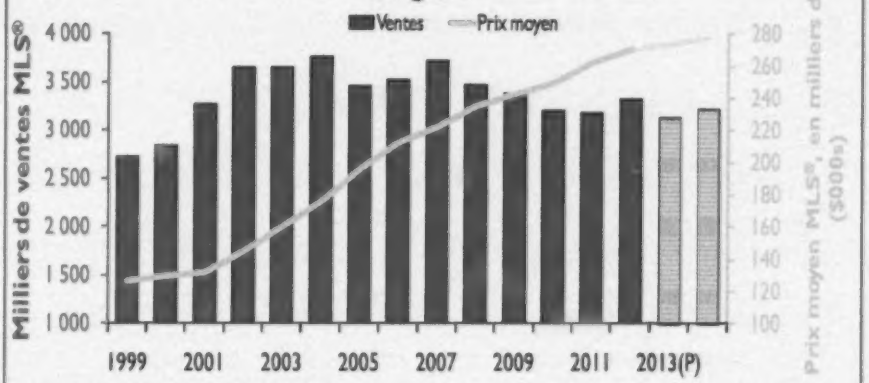
La croissance des prix à Kingston devrait ralentir au cours des prochaines années. Étant donné les perspectives des principaux facteurs du marché, comme l'emploi, les revenus et les taux hypothécaires, on s'attend à ce que l'augmentation annuelle des prix de revente soit de 1,2 % en 2013 et de 1,6 % en 2014.

Notre prévision de croissance modeste des prix tient à l'attente d'un équilibre soutenu entre l'offre et la demande dans le marché de l'habitation de Kingston. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, sorte de baromètre du marché, devrait se replier légèrement, mais demeurer tout juste sous la barre des 50 %. Par le passé, un tel niveau ne laissait présager aucun mouvement prononcé des prix, à la hausse ou à la baisse. En outre, il fait état d'un marché dans lequel l'offre est adéquate et la demande soutenue.

Par ailleurs, les facteurs comme l'emploi, les revenus et les loyers laissent entrevoir une forte appréciation des logements. Le loyer moyen des logements de deux chambres à Kingston a augmenté de 3,1 % l'an dernier et devrait continuer d'augmenter, ce qui donnera lieu à un accroissement de la valeur explicite des services. En même temps, l'augmentation des prix sera stimulée

Figure 2

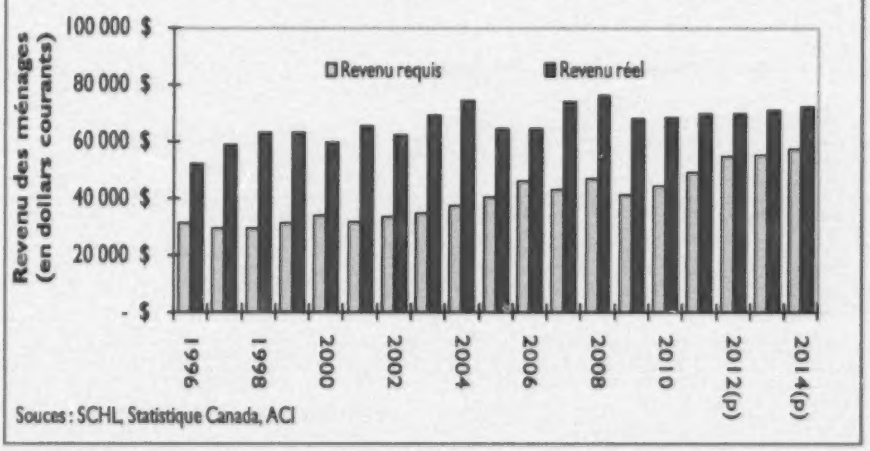
Ventes et prix moyen sur le marchè de la revente de Kingston



Source : ACI (MLS®). P : prévisions de la SCHL

Figure 3

Revenu requis à Kingston par comparaison au revenu réel



Souces : SCHL, Statistique Canada, ACI

par la croissance des revenus et de l'emploi au cours des deux prochaines années à mesure que l'économie de Kingston progressera, ce qui est expliqué plus en détail ci-dessous.

Marché du neuf

Le total des mises en chantier devrait s'équilibrer

Le total des mises en chantier à Kingston devrait reculer cette année et se rapprocher des moyennes des années passées. Cette situation résultera avant tout de la diminution du nombre de nouveaux appartements construits, mais le nombre de nouvelles maisons individuelles diminuera également. On observera un rebond en 2014, lorsque l'amélioration des données fondamentales de l'économie stimulera la demande.

Les mises en chantier de maisons individuelles ralentiront cette année, puisque les constructeurs disposeront de stocks suffisants pour répondre à la demande. Le nombre de logements achevés et inoccupés a légèrement augmenté au cours des dernières années, mais demeure bas en comparaison des années passées. Parallèlement, les stocks de logements offerts sur le marché de la revente ont augmenté par rapport à l'an dernier. En raison de ces stocks de logements qui tardent à trouver preneur, le débordement de la demande sur le marché du neuf sera moins important. Le ralentissement de la construction cette année permettra au marché de l'habitation de Kingston de s'ajuster aux données démographiques à long terme.

Pause dans la construction d'appartements locatifs en 2013

La construction d'appartements va probablement ralentir en 2013, puisque le nombre d'unités en construction a atteint de nouveaux sommets. En 2014, on pourra s'attendre à un regain, puisque les loyers plus élevés attireront les investissements et que la croissance du marché de l'emploi entraînera la formation de nouveaux ménages.

Au cours des dernières années, la construction de grands immeubles collectifs a été encouragée par les faibles taux d'inoccupation. En 2013, ces taux devraient augmenter graduellement à Kingston, ce qui incitera les constructeurs à se tourner vers d'autres types de logements. En 2014, le taux d'inoccupation devrait se resserrer à mesure que la demande reprendra et que les appartements achevés seront écoulés, ce qui créera un environnement plus favorable à la construction de grands ensembles, particulièrement dans certains créneaux du marché comme les logements pour les étudiants et pour les gens à la recherche d'un style de vie pour adultes.

Les maisons en rangée constituent encore une grande part des mises en chantier

Même si les maisons en rangée sont loin d'être les logements les plus populaires à Kingston, leur part du total des mises en chantier d'habitations a augmenté récemment. Il ne s'agit pas d'une mode passagère et cette situation devrait persister pour les deux prochaines années. Les augmentations prévues des prix des maisons individuelles et des taux hypothécaires feront augmenter les charges hypothécaires, ce qui se traduira par un déplacement de la demande vers les ensembles résidentiels de haute densité. Les accédants à la propriété, qui sont particulièrement touchés par les pressions exercées par les coûts, continueront de choisir des options abordables lorsque viendra le temps d'acquérir leur premier logement.

Économie

La croissance de l'emploi continuera à Kingston

L'économie de l'Ontario continue de croître, malgré un ralentissement cette année. La croissance était jusqu'ici stimulée par les dépenses de consommation, mais dépendra de plus en plus, au cours des deux prochaines années, des investissements des entreprises et des exportations. En outre, les dépenses du gouvernement ne devraient pas avoir d'incidence importante sur la croissance économique au cours de cette période.

Par conséquent, la croissance de l'emploi à Kingston devrait ralentir en 2013 et en 2014. C'est le secteur privé qui aura le plus d'influence sur la création d'emploi cette année, alors que le nombre d'emplois dans le secteur public demeurera stable. Fait encourageant, la croissance de l'emploi au cours des deux prochaines années sera suffisante pour abaisser le taux de chômage à 6,5 % en 2013 et 6,4 % en 2014.

Le budget provincial indique un niveau d'emploi stable en santé et en éducation

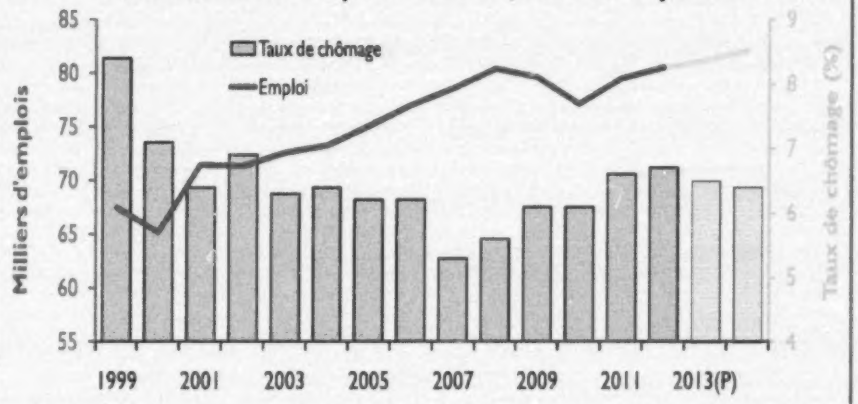
Les conditions des secteurs de l'éducation et de la santé ont une incidence disproportionnée sur le marché de l'emploi de Kingston. En 2012, 28 % des emplois à Kingston étaient dans l'un ou l'autre de ces secteurs, comparativement à 19 % à l'échelle provinciale. Par conséquent, ceux-ci auront une influence sur la croissance de l'emploi au cours des deux prochaines années.

Le dernier budget provincial, présenté ce printemps, donne une idée du rendement à prévoir pour ces secteurs à court terme. Il comprend des mesures pour restreindre l'augmentation des coûts en santé en limitant le financement des hôpitaux, ce qui exercera des pressions sur la capacité du secteur de la santé à créer de l'emploi. Fait à noter, le budget énonce le financement continu d'améliorations à l'infrastructure de soins de santé de Kingston, particulièrement le Providence Care Centre.

En ce qui a trait au financement de l'éducation postsecondaire, le budget n'indique aucun changement important qui aurait une incidence sur l'emploi dans le secteur. Néanmoins, il prévoit une légère augmentation des fonds destinés à de nouvelles embauches cette année, mais insiste aussi sur l'importance de limiter la croissance des dépenses à l'avenir. En 2013 et en 2014, les secteurs de la santé et de l'éducation devraient demeurer stables, mais la croissance de l'emploi dans ces secteurs sera limitée.

Figure 4

La croissance de l'emploi va ralentir, mais rester positive



Source : Statistique Canada. P : prévisions de la SCHL

Kingston profitera de la hausse des dépenses de consommation aux États-Unis

Au premier trimestre de 2013, le PIB réel des États-Unis a progressé de 2,5 %, stimulé principalement par les dépenses de consommation et l'investissement résidentiel. Étant donné les améliorations observées dans les finances des ménages et sur le marché du travail, cette tendance se poursuivra vraisemblablement jusqu'en 2014. Un raffermissement de l'économie américaine ne peut qu'être avantageux pour le secteur de l'exportation de l'Ontario, et Kingston profitera de la plus forte demande qui en résultera pour les produits manufacturés sur son territoire.

La migration va ralentir à Kingston

Au cours des deux prochaines années, la migration à Kingston sera légèrement plus lente qu'en 2012, mais continuera de soutenir le marché de l'habitation. Cette situation s'explique par un ralentissement des perspectives du marché local de l'emploi, qui est un facteur important de l'attrait de Kingston pour les migrants. Kingston constitue souvent une deuxième ville, en Ontario, pour les migrants en provenance de l'étranger déjà installés dans la province et qui déménagent à Kingston lorsqu'ils y décrochent un emploi. Cette migration économique sera en partie contrebalancée par l'augmentation du nombre d'étudiants étrangers dans les établissements d'enseignement postsecondaire de Kingston.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne

devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

Résumé des prévisions RMR de Kingston Printemps 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	522	467	449	390	-13,1	425	9,0
Logements collectifs	131	492	447	255	-43,0	340	33,3
Jumelés	24	28	12	20	66,7	30	50,0
Maisons en rangée	37	70	91	75	-17,6	85	13,3
Appartements	70	394	344	160	-53,5	225	40,6
Tous types de logement confondus	653	959	896	645	-28,0	765	18,6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	277 517	288 320	296 178	300 400	1,4	303 200	0,9
Prix médian ($)							
Logements individuels	267 400	282 000	289 900	294 800	1,7	296 600	0,6
Indice des prix des logements neufs (var. en %) (Ont)	2,4	3,6	4,1	s.o.	-	s.o.	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3 209	3 179	3 321	3 130	-5,8	3 225	3,0
Nouvelles inscriptions MLS®	6 286	6 516	6 819	7 080	3,8	7 010	-1,0
Prix MLS® moyen ($)	249 509	261 967	270 275	273 500	1,2	277 800	1,6
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,0	1,1	1,7	1,9	0,2	1,6	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	935	965	1 005	1 035	3,0	1 050	1,4
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3.00 - 3.25	-	3.25 - 3.75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5.00 - 5.50	-	5.25 - 5.75	-
Nombre annuel d'emplois	77 100	79 500	80 600	81 150	0,7	82 100	1,2
Croissance de l'emploi (%)	-3,3	3,1	1,4	0.7	-	1,2	-
Taux de chômage (%)	6,1	6,6	6,7	6,5	-	6,4	-
Migration nette	1 001	1 189	1 520	1 000	-34,2	1 150	15,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.

Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla

65452_2013_B01

17-04-13